

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-8929-LOC-1/2025**

заводни број е-писарница : 001694797 2025 06706 004 000 351 160

19.05.2025.год.

ПО Ж Е Г А



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за ЛУ, инвеститора Poljoprivredno gazdinstvo nosioca Маја Мићовић (МБПЛ [REDACTED] 5, ПИБ [REDACTED]) из Чајетине, место Златибор, ул. [REDACTED] А, поднео је преко пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу три стамбене зграде са једним станом и то

ОБЈЕКАТ 1: Спратност П+0

ОБЈЕКАТ 2 и 3 : Спратност П+Пк,

сви на кат. парцели бр.984 КО Љутице

1. Подаци о катастарској парцели / локацији :

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, катастарска парцела бр.984 КО Љутице (број извода 29), површине 7103 м2, према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури воћњак 5.класе у целој својој површини.

Имаоц права на парцели је Мићовић (Милијан) Маја, својина приватна, у уделу 1/1.

Као терет на парцели -Г лист, уписано је ПРАВО ЗАКУПА са датумом уписа 20.05.2021.год. Опис терета : Уговор о закупу УОП-I:1917-2021 од 19.05.2021.г. оверен од стране Јавног бележника Жељка Јованчевића из Пожеге, између закупца Станковић Обрена из Тометиног Поља и закупадавца Мићовић Маје из Пожеге, Луке Станића 7, на период од 10 година.

2. У оквиру процедуре израде ЛУ, по службеној дужности, прибављена је Копија катастарског плана бр.952-04-145-6339/2025 од 04.04.2025.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.
3. Такође, по службеној дужности прибављено је и Уверење бр. 956-307-7624/2025 од 03.04.2025.год., којим се потврђује, да сагласно подацима катастра водова на кат. парцели бр.984 КО Љутице, нема евидентираних водова, издато од стране надлежног РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације од 12.02.2025.год., израђен од стране ГеоГИС Консултант д.о.о. Београд, директор: Никола М. Гордић, мастер.геод.инж., број лиценце 01 0844 24.

1.5 Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 13//2/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Кат. парцела бр.984 КО Љутице има довољну површину, ширину фронта и индиректан приступ на јавну саобраћајну површину, ул.Дивчибарска на кат.парцели бр.1805/1 КО Љутице, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Кат. парцела бр.984 КО Љутице површине 7103.00 м² је неправилног, разођеног облика, издужена у правцу север – југ. Терен је под нагибом, пад терена од севера ка југу, тако да се врши ископ, односно насипање и заравњавање тла на коти пода. На парцели нема раније изграђених објеката. Предметни објекти се постављају на источном делу парцеле. Колски и пешачки улаз на катастарску парцелу бр.984 КО Љутице остварује се индиректно преко кат. парцела бр.986/1 и 989 обе КО Љутице, до јавне саобраћајне површине на парцели 1805/1 КО Љутице. Објекти су по својој категорији стамбене зграде са једним станом – 111011. На самом улазу у парцелу налази се простор за паркирање возила, а приступ објектима остварује се преко пешачке стазе. Објекти се налазе у другој климатској и осмој сеизмичкој зони. Објекти су по својој функцији стамбене зграде са једним станом до 400м².

Планирани Објекат 1 и Објекат 2 налазе се у заштитном појасу голог проводника напонског нивоа 1 kV, те је пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно прибавити сагласност енергетског субјекта за планирану изградњу.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), изградња је разврстана као Стамбене зграде са једним станом :

Опис : Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м² и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број : 111011

Категорија објекта : А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност : 100%

4. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа

Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр.984 КО Љутице, налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани Просторним планом општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

Према намени простора дефинисаној у Просторном плану општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13), Реферална карта бр.1- Намена простора, катастарска парцела бр.984 КО Љутице, својим мањим делом налази се у оквиру грађевинског реона, а већим делом припада зонама планираног пољопривредног земљишта, обрадиве површине.

Узета су у обзир Завршна правила, тачка 3.5 Просторног плана Пожега, којима је дефинисано да за парцеле које се налазе на граници или са друге стране одређених граница (грађевинског подручја, зоне, одређене намене и сл.), надлежна служба локацијске услове издаје на основу правила овог плана за доминантну намену у окружењу предметне парцеле. Доминантна намена грађевинског земљишта, које није јавно, је становање или туризам или производња-пословање, док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама.

У предметном случају кат. парцела бр.984 КО Љутице, једним својим делом припада грађевинском подручју, а осталим делом се граничи са грађевинским подручјем, са наменом постојеће рурално становање. С обзиром на наведено ЛУ ће се даље радити према правилима уређења и грађења за рурално становање.

о Урбанистички параметри Највећи дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости

Становање:

- рурално становање 30%

(са економским објектима до 60%)

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

Дозвољена спратност објеката је :

– за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

Растојање од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0м заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

Величина грађевинске парцеле:

руралног становања (са економским двориштем)

- за све врсте изградње800,0 m² (400+400)

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:

- стамбени објекат..... 3,5 m

(ако је тај приступни пут дужи од 30m мора имати ширину за двосмерни саобраћај и окретницу за меродавно возило (минимум за путничко возило или пожељно камион)

- објекат мешовите намене..... 6,0 m

○ Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

- **Одводњавање:** решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.

- **Термичка заштита:** у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

- **Ограђивање** - Грађевинске парцеле могу се ограђиватизиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

○ Електроенергетика ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Просторним планом Општине Пожега обухваћени су електроенергетски објекти свих напонских нивоа средњег и високог напона. Сагледано је стање постојећих објеката, потребе за њиховом реконструкцијом и проширењем у циљу повећања снаге и поузданости напајања.

Електроенергетски објекти на планском подручју могу се градити уз поштовање важећих прописа, одговарајућих техничких препорука Е.Д. Србије и техничких услова надлежне електродистрибуције.

У заштитним зонама далековода или постројења забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88 и сл. СРЈ бр. 18/92).

Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа. За добијање сагласности за

градњу објекта испод и у близини далековода чији су власници "Електромрежа Србије" и "Електродистрибуција", потребна је сагласност поменутог власника.

ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА : Закон о енергетици (Сл. гласник РС бр. 145/2014, 95/2018 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон, 62/2023 и 94/2024)

Члан 218 : Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта.

Сагласност из става 8. овог члана енергетски субјект издаје у року од 15 дана од дана подношења захтева за издавање сагласности. Захтев се подноси на обрасцу чију садржину уређује енергетски субјект и објављује на свом сајту. Уз захтев инвеститор објекта/радова прилаже елаборат оверен од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са сваке стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине **за напонски ниво 1 kV до 35 kV :**

- (1) **за голе проводнике 10 метара**, кроз шумско подручје 3 метра;
- (2) за слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра;
- (3) за самоносеће кабловске снопове 1 метар.

КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у **септичке јаме**. Полазиште за њихово грађење је следеће :

- септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.
- септичке јаме поставити : минимално 2,0 м од оgrade комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.
- Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.
- У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.
- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр.61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле

1. Подаци о планираним објектима

- **Врста планираних радова** : нова изградња.
- **Типологија објеката** : слободностојећи (три слободностојећа објекта са ознакама Објекат 1, Објекат 2 и Објекат 3)
- **Намена објекта** : Издвојене куће за становање или повремени боравак.
- **Садржај објекта** : све у функцији становања

укупна БРГП надземно	Објекат 1 : 48.70 m ²
	Објекат 2 : 77.48 m ²
	Објекат 3 : 77.48 m ²
	Укупно : 203.66 m ²

укупна БРГП изграђена површина	Објекат 1: 48.70 m ²
	Објекат 2: 77.48 m ²
	Објекат 3: 77.48 m ²
	Укупно: 203.66 m ²

укупна нето површина	Објекат 1: 38.00 m ²
	Објекат 2: 59.27 m ²
	Објекат 3: 59.27 m ²
	Укупно : 156.54 m ²

Бруто површина приземља	Објекат 1: 48.70 m ²
	Објекат 2: 48.64 m ²
	Објекат 3: 48.64 m ²
	Укупно : 145.98 m ²

Површина земљишта под објектима	Објекат 1: 48.70 m ²
	Објекат 2: 48.64 m ²
	Објекат 3: 48.64 m ²

Укупно : 145.98 m²

спратност

Објекат 1: П+0

Објекат 2: П+Пк

Објекат 3: П+Пк

Висина објеката (слеме у односу на коту готовог пода приземља)

Објекат 1: 3.56 m

Објекат 2: 6.53 m

Објекат 3: 6.53 m

- **број функционалних јединица** : 3 (у сваком објекту по једна стамбена јединица)
- **број паркинг места** : 3
- **Облик крова, кровне равни** : коси кров на сваком од објеката
- **Врста обраде крова** : према ИДР-у, нема посебних услова.
- **Обрада фасаде** : према ИДР-у, нема посебних услова.
- **Светла висина** : према подацима из ИДР.
- **Положај објекта на парцели** : у свему према ИДР-у и Графичком прилогу. Позиција објеката са котирањем удаљењима од граница према суседним парцела дата је у ситуационом плану у оквиру графичке документације и задовољава услове хоризонталне регулације задате планом.
- **Термичка заштита** : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- **Стабилност објекта** : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи :

- површина кат.парц.парцеле : 7103 m²
- Површина под планираним објектима (Објекат 1, Објекат 2 и Објекат 3) : 145.98 m²
- индекс заузетости парцеле : 2,06 % < 30%-макс.коэф.одређен Планом

5.3 Услови уређења парцеле

Озелењавање слободних површина

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од 20%. Идејним решењем је планирано партерно уређење од 92,78 % зелених површина, што задовољава услов задат Планом.

Колски и пешачки приступ објекту

Планирани приступ је индиректан преко кат. парцела бр.986/1 и 989 (које су у власништву више различитих лица) до кат. парцеле бр.1805/1 све у КО Љутице. Кат. парцела бр.1805/1 КО Љутице по категоризацији представља Државни пут ПА реда, ул.Дивчибарска.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, извај површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У овом случају је потребно обезбедити 3 паркинг место, што је и испоштовано ИДР-ем. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензиј просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

Ограђивање

Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од кота тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оград не могу се отварати ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Атмосферске воде са крова и околних платоа одвести до зелених површина или спровести риголама до јавних површина, с обзиром да у том делу града нема изграђене атмосферске канализације.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју угрожавати суседне парцеле и објекте нити јавне површине.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте и суседним парцелама и њихову функцију. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ прибављени од имаоца јавних овлашћења

Водоводна и канализациона инфраструктура – у ИДР-у је наведено коришћење постојећег прикључка на водоводну мрежу, као и коришћење постојећег прикључка на сопствену септичку

јаму. Септичка јама, мора бити изграђена према правилима струке и условима наведених у овом акту, поднаслов КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.

Електроенергетска инфраструктура – све према Условима за пројектовање и прикључење број : 2561200-D-09.18.-151051/2-25 од 16.04.2025.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. У условима је наведено : „Преко парцеле предвиђене за градњу објеката прелази надземни монофазни вод 1 kV изведен АИСе проводником, који је у власништву Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, па је при изградњи потребно испоштовати члан 218. Закона о енергетици (Сл. гласник РС бр. 145/2014, 95/2018 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон, 62/2023 и 94/2024)“.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.18.-151051/25-УГП од 16.04.2025.год., са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. ПОДАЦИ О ПОТРЕБИ СПРОВОЂЕЊА ПРОЦЕДУРЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Овај орган је узео у обзир критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

8. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈ. КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Увидом у Идејно решење констатовано је да на катастарској парцели бр.984 КО Љутице не постоје објекти планирани за уклањање.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Кат. парцела бр.984 КО Љутице, површине 7103 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури воћњак 5.класе.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката : слободно стојећи објекат руралног становања (са економским двориштем), за све врсте изградње износи 800m².

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене за површину од 800,00 м2.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ о промени намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023).

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Напомињемо да је у ИДР-у наведен погрешан плански акт : План генералне регулације предеоне целине „Тометино поље“ („Службени лист Општине Пожега“, бр. 8/13 и 6/16). Кат. парцела бр.984 КО Љутице налази се у оквиру Просторног плана општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).
- С обзиром да је на кат. парцели бр.984 КО Љутице, као терет на парцели -Г лист, уписано ПРАВО ЗАКУПА на основу Уговора о закупу УОП-I:1917-2021 од 19.05.2021.г. између закупца Станковић Обрена из Тометиног Поља и закуподавца Мићовић Маје из Пожеге, Луке Станића 7, на период од 10 година, потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе, приложити и оверену сагласност закупца Станковић Обрена из Тометиног Поља.
- Такође, потребно је приложити и оверену сагласност власника за планирани колски и пешачки прилаз преко кат. парцела бр.986/1 и 989 КО Љутице (које су у власништву више различитих лица), за остваривање приступног пута минималне ширине 3,5 m.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, могуће је приказати техничке карактеристике септичке јаме, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за основни и помоћни објекат (септичка јама), у случају да иста није већ прибављена.
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- У складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је извршена промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, одн. доказ да је плаћена такса за промену намене.
- према Условима за пројектовање и прикључење број : 2561200-D-09.18.-151051/2-25 од 16.04.2025.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, при изградњи је потребно испоштовати члан 218. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“, бр. 145/2014, 95/2018 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон, 62/2023 и 94/2024), којим је дефинисан заштитни појас ширине од 10 м, са сваке стране вода, за голе проводнике напонског нивоа 1 kV. Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа. Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта. Сагласност из става 8. члан 218. енергетски субјект издаје у року од 15 дана од дана подношења захтева за издавање сагласности. Захтев се подноси на обрасцу чију садржину уређује енергетски субјект и објављује на свом сајту. Уз захтев инвеститор

објекта/радова прилаже елаборат оверен од стране овлашћеног лица у складу са законом. Прибављену сагласност приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

- У складу са чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

11. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења Грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

12. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ПРИЛОЖЕНО ЈЕ :

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и РАТ)
- Катастарско-топографски план од 12.02.2025.год., израђен од стране ГеоГИС Консултант д.о.о. Београд, директор: Никола М. Гордић, мастер.геод.инж., број лиценце 01 0844 24.
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 08/2025-IDR, Пожега март 2025.год., урађено од стране DOMUS AURE Пожега, одговорно лице и главни пројектант : Ђорђе Павловић м.и.а., број лиценце : 300 A00876 19.
- Списак парцела
- Потврда о статусу у регистру пољопривредних газдинстава број 000262935 2025 14846 005 000 327 002 од 30.01.2025.год. издата од стране Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управа за аграрна плаћања.
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

13. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/23) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“, бр.96/2023) и доказ о власништву.

14. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања Локацијских услова.

15. НАПОМЕНА:

Саставни део издатих Локацијских услова је и :

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

- Идејно решење (dwg и pdf формат), урађено од стране DOMUS AURE Пожега, одговорно лице и главни пројектант : Ђорђе Павловић м.и.а., број лиценце : 300 A00876 19.

- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

Графички прилог – Извод из ИДР-а

(Ситуациони план са основом крова из Идејног решења)

